

# Exposé

## Praxis in Wetzlar

**ab sofort / Büro / Praxis / Einzelhandel / Gastronomie /  
Gewerbefläche in Wetzlar**



Objekt-Nr. OM-443650

**Praxis**

Vermietung: **2.000 € + NK**

Langgasse 39 / Karl-Kellner-Ring 18  
35576 Wetzlar  
Hessen  
Deutschland

Energieträger	Gas	Zustand	gepflegt
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	6.000 €	Büro-/Praxisfläche	135,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Gesamtfläche	135,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. 135 m<sup>2</sup> große Fläche überzeugt insbesondere durch ihre hervorragende Sichtbarkeit sowie ihre flexible Nutzbarkeit für unterschiedliche Branchen.

Ein besonderes Highlight ist die Lage mit zwei separaten Eingängen, wodurch die Gewerbeinheit sowohl über die Langgasse als auch über den Karl-Kellner-Ring zugänglich ist. Diese seltene Konstellation bietet ideale Voraussetzungen für eine hohe Kundenfrequenz sowie die Möglichkeit, unterschiedliche Nutzungskonzepte umzusetzen.

Die großzügigen Schaufensterfronten auf beiden Straßenseiten sorgen nicht nur für eine optimale Präsentationsfläche, sondern auch für lichtdurchflutete Räume und eine einladende Atmosphäre.

Die Fläche befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2021 renoviert. Sie ist somit sofort bezugsbereit und ohne großen Aufwand nutzbar.

Dank der offenen Gestaltung bietet das Objekt vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Raumaufteilung und eignet sich sowohl für klassische Gastronomie, Einzelhandelskonzepte als auch für moderne Dienstleistungs- oder Büroflächen.

Insgesamt handelt es sich um eine repräsentative Gewerbefläche mit hoher Flexibilität und ausgezeichneter Werbewirkung in gut sichtbarer Lage.

## Ausstattung

Die Gewerbefläche befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2021 renoviert, wodurch sie ohne größeren Aufwand sofort genutzt werden kann.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Schaufensterflächen auf zwei Straßenseiten, die für eine ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie eine helle und einladende Atmosphäre sorgen.

Die Einheit verfügt über zwei separate Eingänge, was flexible Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht, beispielsweise für getrennte Bereiche oder unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Der vorhandene Bodenbelag ist gepflegt und unterstreicht den insgesamt guten Eindruck der Fläche. Beheizt wird das Objekt über eine Gasheizung.

Durch die offene Gestaltung lässt sich die Fläche individuell anpassen und eignet sich ideal für verschiedenste gewerbliche Nutzungskonzepte.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Mietkonditionen

Kaltmiete: 2.000 € / Monat

Nebenkosten: 350 € / Monat

Warmmiete: 2.350 € / Monat

Kautions: 3 Kaltmieten

keine Provision

## Lage

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in zentraler und gut frequentierter Lage von Wetzlar.

Durch die Position zwischen der Langgasse und dem Karl-Kellner-Ring profitiert das Objekt von einer sehr guten Sichtbarkeit sowie einer hohen täglichen Frequenz sowohl durch Fußgänger als auch durch den Fahrzeugverkehr.

Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen und gastronomischen Betrieben, wodurch eine konstante Kundenfrequenz gewährleistet ist. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen, die auf Laufkundschaft angewiesen sind.

Ein weiterer Vorteil ist die sehr gute Erreichbarkeit. Sowohl die Innenstadt als auch wichtige Verkehrsanbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und bieten zusätzlichen Komfort für Kunden und Mitarbeiter.

Durch die Ecklage mit Zugang von zwei Straßen entsteht eine überdurchschnittliche Werbewirkung, die es ermöglicht, das Geschäft optimal zu präsentieren.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und wirtschaftlichem Potenzial.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



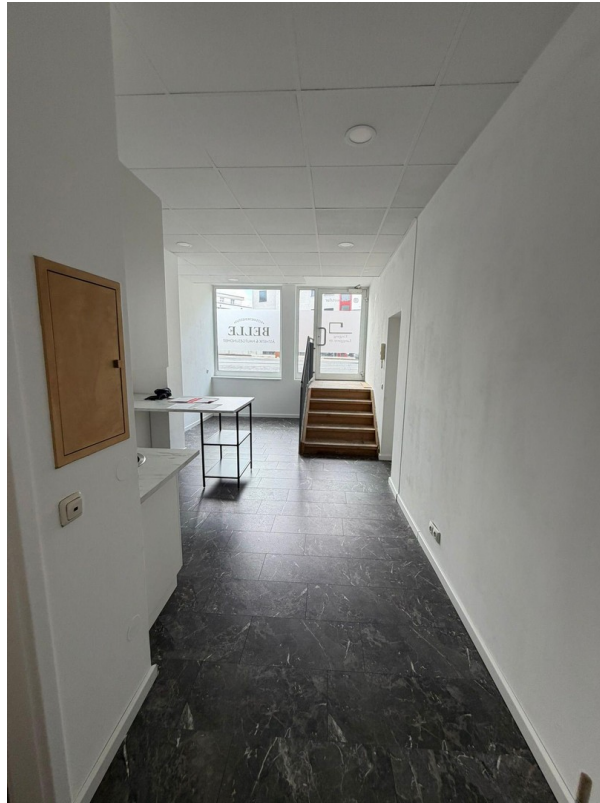
# Exposé - Galerie



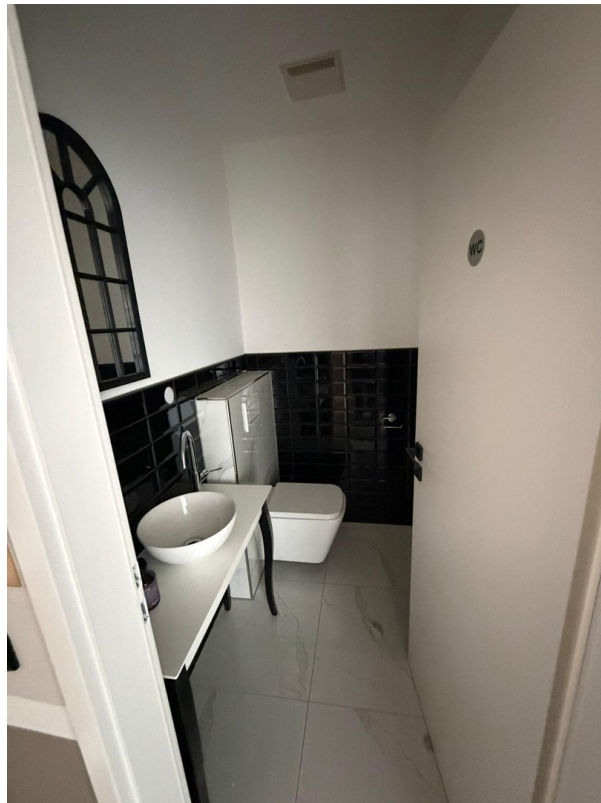
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

